

岡崎市議会議長 様

支出番号	
------	--

会派名 民政クラブ
代表者名 加藤嘉哉

下記のとおり、政務活動を実施したので報告します。

政 務 活 動 報 告 書

令和 7 年 5 月 20 日提出

活動年月日	令和 7年 4月 14日（月）～ 4月 16日（水）		
氏名	加藤嘉哉・佐藤哲朗・白井正樹		
用務先 及び 内 容	1 4月 14日	用務先	三重県亀山市
		内 容	市営住宅（民間借り上げ住宅）について
	2 4月 15日	用務先	奈良県橿原市
		内 容	橿原市運動公園 屋根付運動場・人工芝について
	3 4月 16日	用務先	和歌山県和歌山市
		内 容	リノベーションまちづくり事業及びウォークブル シティの実現に向けた取り組みについて
	4 月 日	用務先	
		内 容	
備 考			

視 察 者	佐藤哲朗・白井正樹・加藤嘉哉
視 察 日 時	令和 7 年 4 月 14 日 (月) 13 時 30 分～15 時 00 分
視 察 先 ・ 概 要	三重県亀山市 ・人口: 49,035 人 ・世帯数: 22,580 世帯 ・面積: 191.04km² ・三重県の中北部に位置し、津市・四日市市・鈴鹿市からは 20 km 圏内、名古屋市から 50 km、大阪から約 100 km に位置する。歴史は古く、亀山宿、関宿、坂下宿は東海道の宿場町として賑わった。亀山宿は亀山城を中心としたまちが形成されたことから、城下町特有のまちとなり、現在の中心市街地の基礎になっている。それぞれの時代を通して交通の結節点としての役割を担っており、企業が立地し内陸産業都市として発展してきた。
視 察 内 容	市営住宅 (民間借り上げ住宅) について
選定理由 (目的)	老朽化した市営住宅について、建て替えに要する費用面を考えると、民間住宅 (マンション・アパート等) の空き家を借り上げて市営住宅として活用するのは、空き家対策の面からも有効であることから、実際に民間借り上げ住宅を市営住宅として活用している亀山市を視察する。
岡崎市の現状と課題	昭和時代に建てられた市営住宅が老朽化しており、近年、4 つの市営住宅を取り壊し 1 つに集約を行った。新たに建て替えるには相当の費用が発生することから、市営住宅の管理運営について、様々な検討が必要な時期にきている。
視 察 概 要	【背景・経緯】 ・亀山市において、企業誘致 (シャープ等) による雇用増から賃貸需要が急増し、当時市内に共同住宅が少なかったことから奨励金を出したところ、市内各所に共同住宅が建設された。平成 20 年のリーマンショックによる景気停滞、雇い止めが発生し、共同住宅の多くが空き家状態となった。また市営住宅については、昭和時代に建設した住宅の老朽化が進み、耐用年数や耐震性等の問題により、市営住宅の建て替えが急務となる。建て替えにあたっては莫大なコストがかかることから、発生費用の抑制方法を検討していたところ、国の施策として借上型市営住宅事業があること、共同住宅の空き家の活用方法を検討した結果、借上型市営住宅制度の導入となった。 1. 借上型市営住宅とは ・借上公営住宅は、民間事業者等が建設・保有する住宅を借り上げることにより供給される公営住宅であり、平成 8 年の公営住宅法の改正において、それまでの公営住宅の供給方式である直接建設方式に加え、民間住宅ストックを活用した公営住宅の供給方式として導入された制度。 2. 借上型市営住宅のメリット ① 直接建設方式に比べ、土地所得費、建設費等の多額の初期投資を必要としない点で、効率的な公営住宅の供給が可能。 ② 新たな土地の取得が困難な地域でも民間住宅を借り上げることにより公営住宅の供給が可能で、公営住宅の供給が少ない既成市街地等において民間住宅を借り上げることにより、地域的偏在の改善を図ることが可能。 ③ 民間住宅を一定期間借り上げることにより、期間を区切った公営住宅の供給が可能である為、公営住宅の供給量の調整を行うことが可能。 3. 亀山市の住宅施策について ① 公営住宅事業 ・市が所有する土地に健康で文化的な生活を営むに足る市営住宅を建設または整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸している。 ② 民間活用市営住宅事業 ・事業者が所有又は建築する一定の基準に適合した民間共同住宅を、市が 10 年間か



ら 30 年間(延長期間含む)借り上げ、住宅確保要配慮者に対し、低廉や家賃で市営住宅として転貸している。

③ 移住支援制度

・三重県居住支援連合会に加入している地方公共団体、NPO 法人、社会福祉法人、宅建業協会等と連携し、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯等の入居を拒まない民間賃貸住宅への入居及び居住に関する各種サポートを行っています。

④ 住宅取得支援事業

・中心市街地の活性化を目的として、居住誘導地域の住宅を新たに取得(新築または中古住宅の取得)し、居住誘導区域外から転入(転居)された方に、住宅取得費の一部の補助を行っている。(上限 30 万円)

⑤ 空き家情報バンク制度

・市内の空き家の有効活用により、定住促進による地域の活性化を図る為、平成 23 年度より空き家情報バンクを設置している。

4. 亀山市営住宅供給の考え方

・「亀山市公営住宅等長寿命化計画」の方針に基づき、住宅確保要配慮者の居住の安全確保の為、住宅需要に応じた市営住宅の適正な供給と管理・老朽化したストックの更新・改善、高齢者及び障がい者に対応したバリアフリー化の推進。

・「亀山市公営住宅等長寿命化計画」の方針に基づき、老朽化が著しい市営住宅の入居者の方々については、安全確保の観点から、必要な住み替え等の対応を行っており、住み替えが完了した市営住宅については、順次用途廃止を行っている。

・市営住宅の用途廃止に伴う住宅供給数の不足については、民間賃貸住宅等を活用した市営住宅の供給を推進していく。用途廃止後の市営住宅跡地については、市有地としての再利用や売り払いなどで有効に活用していく。

【主な質疑応答】

Q1. 借り上げた住宅の維持管理は？

A1. 市としては、民間事業者に対して借上げ料を支払うことで、入居者の退去に伴う内部修繕、配管つまりや電気設備の修繕など、発注する全てについて事業者が負担することとなる。

Q2. 現在の課題は？

A2. 市営住宅の応募状況について、令和 5 年度については倍率が 5 倍強となっている。現時点での借上型市営住宅の計画戸数に対しても大きく不足している状況となっている。主な理由としては、建築資材費や人件費の高騰により、市と民間事業者との間で契約金額の差異が大きく合意に至らないという問題がある。

Q3. 市営住宅は今後、市として新たに建設することはないのか？

A3. 現時点では計画はないが、状況によっては検討の必要が出てくる可能性も否定できない。

Q4. 住み替え等による引っ越し費用は補助しているのか？

A4. 17 万円/軒を補助している。



本市への反映
(意見・課題など)

【佐藤】

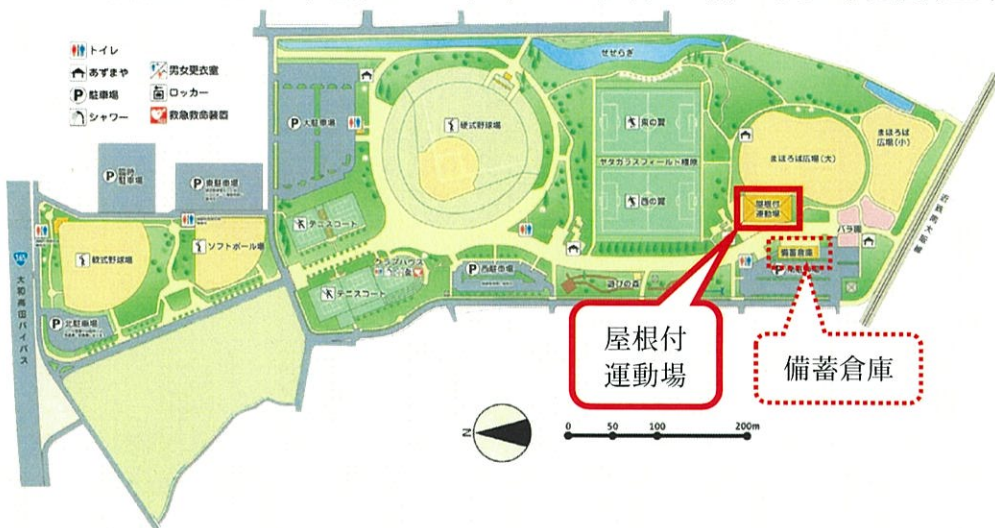
高度成長期に建設した市営住宅は老朽化が進んでおり、順次建て替えが必要になっている状況のなかで、大きな投資を必要とすることに鑑みれば、民間借上げ住宅はひとつの有効な施策と言える。民間の資産と資金を有効に活用する観点と時代の変化と共に変わっていくニーズにも対応が容易となる面も意義のある施策と言える。市営住宅保有戸数のうち民間借上げ住宅を運用する意義はあると思われる。計画するにあたっては、借上げ期間満了時に在住している市民への対応については、契約に折り込むなど十分に検討する必要がある。

【白井】

本市の市営住宅のいくつかは建て替えの時期を迎えつつある。この建て替えには多額の費用が必要になる。これからの市営住宅の運営、サービスをどうあるべきかと検討する際、そのサービスを低下させず、また市の負担を少しでも軽減を図る上で、民間と協力し民間の資産や経験を活かす取り組みは必要と考える。亀山市では、民間が新築で建てそれを亀山市が借り上げといった方法で運営している。このような手法を、これからの本市の市営住宅の運営のあり方の一つの選択肢として検討をお願いする。

【加藤嘉】

本市においてもそうであるが、昭和時代に建設された市営住宅が老朽化し、新たに建て替えが必要となる中、莫大な経費が発生することから、亀山市においては民間借上住宅を市営住宅として運用している。民間住宅の空き家の有効利用にも繋がり、市にも民間事業者にもメリットがあることから有効な施策であると考え。市営住宅のように、一棟貸しが可能であれば理想的ではあるが、1フロアのみ借上げるなど、自由度が利かない面には課題もある。今後の市営住宅の在り方について検討する中においては、ひとつの選択肢として民間借り上げ住宅も考慮に入れるべきと考える。

視 察 者	加藤嘉哉、白井正樹、佐藤哲朗(報告者)
視 察 日 時	令和7年4月15日(火)10時00分～11時30分
視 察 先・概 要	奈良県橿原市 ・人口:117,943人 ・世帯数:56,085世帯 ・面積:39.56km² ・人口密度:2,981人/km² ・橿原市は奈良県の中央に位置し全体的に起伏が少なく、藤原宮跡などの歴史的文化遺産が点在している。鉄道網では JR と近鉄が縦横に走る交通の要衝であり、奈良、大阪のベッドタウンともなっている。
視 察 内 容	橿原運動公園屋根付運動場・人工芝について
選 定 理 由 (目 的)	橿原市では、屋根付運動場に人工芝を敷設しており、市民に有効に活用されている。今般、人工芝の張り替えを実施されたことから、その利用状況や市民の声、費用面も含めて確認することで、岡崎市における検討の一助とするために選定した。
岡崎市の現状と課題	岡崎市には屋根付きの運動場はないことや、子どもたちの遊び場としての公園においての雑草等を含めた維持管理に課題を抱えている。
視 察 概 要	1. 屋根付運動場の概要 ● 橿原運動公園は軟式野球、硬式野球場、ソフトボール場、サッカー場(人工芝2面)、テニスコート(9面)、広場(大・小)、屋根付運動場が整備された総合運動公園。総合プールは競技用のプール、遊泳プール(ジャンボスライダー有)があるが、現在休止中。  ● 屋根付運動場の面積は約 1,260 m²でフットサルのコート1面として利用できる。(H23整備) ● 整備の目的は災害時の食料・物資の集積・仕分け、配給準備を行う場所として整備しており、近傍に備蓄倉庫もある。 ● 整備当初は土のグラウンドだったが、コンディションが悪化し、再利用人工芝を職員にて敷設。しかし、剥がれや不陸などの問題があり、R6年にロングパイル人工芝に張り替えを実施(費用は1,970万円)。チップは色移り対策として茶色としている。 ● 屋根付運動場の外周には防球ネットが設置されている。 2. 管理・運営 ● 指定管理を導入しており、年間委託料は運動公園全体で3500万円程度。 ● 利用時間は9:00-21:00で夜間照明あり。 ● 利用料は条例の範囲内で指定管理者が決定できることとしており、2,000円/1時間、夜間照明利用時は410円/1時間。なお、利用者が市外の場合には倍額となる。 ● 主な利用方法はフットサル、幼稚園・こども園の運動会で、稼働率は当初は21%だったが、人工芝として以降向上し47%(R5)となっている。 ● グラウンドでは水以外は飲食不可としており、ポカリスエットもNG。徹底に苦労している。 

3. 利用者の声

- 人工芝がキレイになって嬉しい。寝転ぶと気持ちいい。フカフカして楽しい。
- 天候に左右されないので、スケジュールをたてやすく使いやすい。
- 土の時は滑りやすく、再利用人工芝の時は不陸が怖かったが、今は安心してプレーできる。
- 天井がもう少し高いと良かった。
- 柱にクッションをつけて欲しい。

【主な質疑応答】

Q:防災の拠点、フットサル以外に今後の可能性として考えられていることがあれば伺います。

A:新しい競技としてインクルーシブなものがないかと考えており、用具が必要となるがブラインドサッカーを考えている。

Q:利用料金を指定管理者が決定できることとした理由について伺います。

A:指定管理者の収入となるので、料金設定の工夫による利用者や収入の増減も指定管理者の裁量としている。副次的なものとして、予約から支払対応も含めて指定管理者に委託しており、市職員の負担軽減にも繋がっている。

Q:人工芝のメンテナンスについて伺います。

A:日常的には壁がないので外から吹き込む落葉の清掃が必要となる。人工芝は踏み固められるので定期的に専用の乗用車両でのメンテナンスが必要となる。人工芝は競技用として使用する前提では、10年程度で張り替えが必要になると聞いている。

Q:サッカー場の人工芝はカールしているが、屋根付運動場と異なる人工芝とした理由について伺います。

A:サッカー場はJFA公認のミズノ製の高価な人工芝を使用している。屋根付運動場は比較的安価な人工芝としている。



【加藤嘉哉】

榎原運動公園は軟式野球、硬式野球場、ソフトボール場、サッカー場、テニスコート、広場、屋根付運動場が整備された総合運動公園。視察項目として現地を案内して頂いた屋根付運動場については、人工芝グラウンドでフットサル等の競技として利用されており、週末は予約でいっぱいの利用状況との事。また、平日については幼稚園・保育園の運動会等で使用され、雨天でも予定通り開催できる為、非常に好評との事。屋根付運動場は、災害発生時の救援物資の仕分け・配布の場所としても整備されており、屋根付運動場の横に、大きな防災倉庫も併設されており、公共施設として非常に効果的な役割を果たしている。雨天時でも天候を気にすることなく競技やイベントが開催できる運動施設は、市民にとっても非常に便利なものであることから、本市においても今後、設置を検討するに値するものであると考える。

【白井正樹】

視察時、晴れていたり、急に雨が降ってきたりと、天候が変化中、屋根のおかげで天気の影響を受けなかった。屋根の利点を体感しました。

屋根により日差しが遮られるが、一部の屋根には日差しを通す部分があり、極端に暗いとは感じなかった。

人工芝の性質上、飲食で許されるのは、水のみになるとの事。スポーツドリンクはNG(こぼした際に、スポーツドリンクの糖分が固まり、人工芝が汚れてしまう。)

ただ、使用者が運動場を使用後の運動場整備は行わなくてよいとしているとの事です。

本市で屋根付運動場を設置する際は、上記について十分にご検討をお願いしたい。

また、屋根付運動場でどのような競技を行うか、保育園の運動会で使うのかなどを検討した上で、屋根のサイズ、運動場の大きさをきめていただきたい。

【佐藤哲朗】

本市への反映
(意見・課題など)

屋根付運動場は災害時の物資の仕分け及び配給準備のために整備したことについては、驚くと共に大いに参考になった。日常的にはスポーツ・レクリエーションとして活用することで、無駄の少ない公共施設であり、アイデアとして参考としたい。

また、人工芝を敷設することで、利用者の評価は向上すると共に利用率が大幅に向上したとのことだった。照明があることで夜間も活用できること、土日はフットサル等で、平日は幼稚園等での運動会で使用できること、屋根があることでスケジュールの変更がないことなど、参考になる内容が多い、屋根付運動場の人工芝グラウンドであった。

岡崎市においても、市民の皆さんに有効に活用いただき、喜んでいただける施設として、屋根があることと人工芝は十分に検討に値すると感じた。



視 察 者	加藤嘉哉、佐藤哲朗、白井正樹(報告者)
視 察 日 時	令和7年4月16日(水) 9時30分～11時30分
視 察 先・概 要	和歌山県和歌山市(県庁所在地) ・人口:345,973人 ・世帯数:158,772世帯 ・面積:208.85km ² ・紀伊半島の北西部に位置する中核都市。 大阪の中心部から電車で約1時間、関西国際空港からも電車やリムジンバスで約45分とアクセスしやすい。JR 和歌山駅、南海電鉄和歌山市駅の周辺に、会社のオフィスや官公庁が集まり、美術館、博物館や文化施設などが点在する「まちなか」と言われる地域になっている。
視 察 内 容	リノベーションまちづくり事業及びウォーカブルシティに向けた取り組みについて
選 定 理 由 (目 的)	和歌山市は、昭和60年に人口のピーク(40.1万人)を迎え、それ以降は減少にあります。その中で、都市構造の見直しや、まちなかのあり方を検討し、行政だけでなく民間(市民)が主体となって計画づくりに参加するといった手法で、新たなまちづくりのアイデアを生み出す活動を行っているとの事。本市のまちづくり(QRUWA戦略など)に参考となる手段、手法などがあると考え、選定しました。
岡崎市の現状と課題	岡崎市も人口減少、少子高齢化を迎えています。その中で、これからのまちづくりには、より民間(市民)にご協力いただき、知恵や力を貸してもらうことが必要と考えます。
視 察 概 要	まちなか再生の取り組みの概要 和歌山市の人口は、昭和60年をピークに減少。人口(特に若者)の流出を抑制しつつ、生活利便を維持するまちづくりに取り組んでいる。その取り組みの一つに、子どもの減少にともない余剰が生じた小中学校を統合し、適正化を図るとともに、空いた小中学校に大学誘致(6つの大学に来ていただいた)の取り組みや、公共施設(図書館等)の移転等でまちを整備し、人口の流出抑制に一定の効果を得ている。 ①リノベーションまちづくり事業 「家守会社」と呼ばれる民間独立のまちづくり会社が、リノベーションを通じて、雇用の創出やコミュニティの活性化等を図っていく活動。 リノベーションまちづくりとは リノベーションまちづくりとは リノベーションスクールを開催し、スクールをきっかけに家守会社6社が設立し活動している。 ②ウォーカブルシティに向けた取り組み 居心地が良くあるきたくなるまちなかの実現 和歌山市中心拠点再生地区を定め、歩きたくなるまちなかの形成に取り組んでいる。 まちなか回遊の拠点形成(ウォーカブルシティ) 市営駐車場のオープンスペース化(京橋親水公園) ③主なQA Q 大学誘致に成功した要因等について教えてください。 A トップダウン(市長から指示)や、市長自ら大学に出向き誘致を実現させました。また、都市再生課は市長直轄の部署になります。

Q 家守の育て方について

A 参加者の声として、行政のスクールにちょっと協力するくらいの気持ちで参加したら、いつも間にか活動にのめり込んでいた。講師に、清水義次さん(商業のしくみを考えた方 全国トップレベルの講師)をお招きし、スクールを開催(委託費用は市が負担)

Q 家守会社の事業性は

A 遊休不動産の情報に出ていない物件を探し、地主に事業のプレゼンを行い交渉。地主の中には、はじめは貸し出したくない意向だったが、家守会社(若手)の熱量に影響を受けて、貸し出しを承諾してくれる方もいる。地主が貸し出してくれたのは、利益よりも社会に貢献したいとの気持ちを持ってくれたと、強く感じている。事業計画の回し方もスクールで学ぶ。補助金ありきでなく、自らの力でやることを徹底。(補助金がなくなると倒産するケースあり)

Q 岡崎市が目指したい取り組みの一つに、ホテルの誘致がある。

どのように、ホテルの誘致を行ったのか教えていただきたい。

A 和歌山市としては、ホテルの誘致は行っていない。

民間(ホテル(経営会社)が判断した結果だと思います。

Q 地主の方が不動産を手放していただけない。そんな時はどのように対応しているのか。

A 行政の職員もスクールに参加。その中では、民間も変わる必要があるが、行政も変わる必要がある。法律・条令の許容範囲内での対応や、規制を緩和するとか、行政が民間を応援する体制が必要。彼らが動きやすいように、職員も一緒に活動しています。特に頑固な地主には、職員も一緒に説得にいったりした。

④市役所を出て、まちなかを歩いて見学

市役所→和歌山城ホール→京橋親水公園→ぶらくり丁商店街→本町公園



【加藤嘉哉】

和歌山市が取り組んでいるリノベーションまちづくりについては、家守会社と呼ばれる民間独立のまちづくり会社によって雇用の創出やまちの活性化を図っている。地主への理解活動を含め、時間を要する取り組みではあるが、着実に成果がでているとの事。また、ウォーカーブルシティに向けた取り組みでは現地を案内してもらったが、古い店舗を上手に活かした飲食店等があり、地元の方や大学生が多く訪れており、週末には公園や川沿いでイベントも開催され、市内外から和歌山城や駅周辺を歩いて散策する人で賑わうとのことです。本市も取り組みをしている内容でもあり、和歌山市での取り組みのアイデアを提案して本市に活かしたいと考える。

【佐藤哲朗】

和歌山市のリノベーションまちづくりは高度成長期のDID拡大後のまちなかの衰退を受けて、立地適正化計画を策定し、小中学校の統合により空いたスペースへの大学の誘致や公園の整備、民間の遊休不動産の利活用など、民間とも協力して計画的にまちづくりを進めている点について大いに参考になった。

説明の中で「補助金は麻薬であり、終了したと同時に事業が終了する」との言葉は印象に残った。まちづくりにあたっては、地域が主体となれるよう、行政がサポートしモチベーションを上げていく必要があると感じた。一方で、説明いただいた職員の方は商店街を歩いていると、店舗の方から声を掛けられることが多くあり、地域との良好なコミュニケーションを構築されていることも大切なことだと感じた。

本市への反映
(意見・課題など)

【白井正樹】

リノベーションまちづくりで、地主に家守会社から熱量をもってプレゼンを行い、地主の承諾を得るように活動している。岡崎市も同じように活動をされていると思いますが、そのテクニックは、参考になると思います。また、リノベーションには時間が必要とも伺いました。丁寧な活動に合わせて、継続的な活動、粘り強さが必要と感じました。

ウォークアブルシティに向けた取り組みでは、和歌山市駅～和歌山城周辺を再生地区と定め、取り組まれています。子どもが減ってきたこのタイミングで小中学校の一部を統合し、空いた小中学校に大学を誘致(市長の判断)し、成功しています。その手法は、岡崎市のまちづくりの参考になると考えます。